

**ELDORADO SECURITIZADORA S.A**

CNPJ: 40.453.804/0001-60 – NIRE: 43300065952

**BALANÇO PATRIMONIAL**

---

**ATIVO**

	<b>Nota Explicativa</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>		<b>2.501.131,38</b>	<b>1.700,00</b>
<b>Disponibilidades</b>	<b>3.a</b>	<b>249.523,26</b>	<b>1.700,00</b>
Banco Conta Corrente		10.019,19	1.700,00
Aplicações Financeiras C.P.		239.504,07	0,00
<b>Créditos</b>		<b>2.251.608,12</b>	<b>0,00</b>
Clientes	3.b	2.251.608,12	0,00
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>2.501.131,38</b>	<b>1.700,00</b>

---

Júlio Cesar Lindenmeyer  
Diretor Presidente  
CPF: 562.034.540-87

---

Luiz Reginaldo Bittencourt  
Contador  
CRC-RS: 47055/O

**ELDORADO SECURITIZADORA S.A**

CNPJ: 40.453.804/0001-60 – NIRE: 43300065952

**BALANÇO PATRIMONIAL**

---

**PASSIVO**

	<b>Nota Explicativa</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>		<b>16.346,20</b>	<b>1.700,00</b>
<b>Débitos de Funcionamento</b>		<b>16.346,20</b>	<b>0,00</b>
Fornecedores		8.042,00	0,00
Obrigações Tributárias		8.304,20	0,00
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>		<b>2.233.820,61</b>	<b>0,00</b>
Debêntures a pagar L.P.	3.c	2.233.820,61	0,00
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>4</b>	<b>250.964,57</b>	<b>1.700,00</b>
<b>Capital Realizado</b>		<b>20.000,00</b>	<b>3.100,00</b>
Capital Social Subscrito		20.000,00	20.000,00
Capital à integralizar		0,00	-16.900,00
<b>Reservas</b>		<b>230.964,57</b>	<b>0,00</b>
Reservas de Lucros		230.964,57	0,00
Reserva Legal		4.000,00	0,00
Reserva de Lucros a realizar		226.964,57	0,00
<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>		<b>0,00</b>	<b>-1.400,00</b>
Lucro do Período		0,00	0,00
Prejuízo do período		0,00	-1.400,00
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>2.501.131,38</b>	<b>1.700,00</b>

---

Júlio Cesar Lindenmeyer  
Diretor Presidente  
CPF: 562.034.540-87

---

Luiz Reginaldo Bittencourt  
Contador  
CRC-RS: 47055/O

**ELDORADO SECURITIZADORA S.A**

CNPJ: 40.453.804/0001-60 – NIRE: 43300065952

**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DOS PERÍODOS**

---

	<b>Nota Explicativa</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>RECEITA BRUTA</b>		<b>444.412,92</b>	<b>0,0</b>
Deságio		343.451,22	0,0
Prorrogação		100,961,70	0,0
<b>DEDUÇÕES DE RECEITA BRUTA</b>		<b>16.221,09</b>	<b>0,0</b>
Impostos s/ Receita Bruta		16.221,09	0,0
<b>RECEITA LIQUIDA</b>		<b>428.191,83</b>	<b>0,0</b>
<b>CUSTOS OPERACIONAIS</b>		<b>158.851,82</b>	<b>0,0</b>
Custos dos Serviços Prestados		158.851,82	0,0
<b>LUCRO BRUTO</b>		<b>269.340,01</b>	<b>1,100,00</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>		<b>29.203,53</b>	<b>1.100,00</b>
Despesas Administrativas		14.334,00	1.100,00
Despesas Tributárias		14.869,53	0,00
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>		<b>9.728,09</b>	<b>300,00</b>
Receitas Financeiras		13.972,22	0,00
Despesas Financeiras		4.244,13	300,00
<b>RESULTADO LIQUIDO DO PERÍODO</b>		<b>249.864,57</b>	<b>-1.400,00</b>

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis)

---

Júlio Cesar Lindenmeyer  
Diretor Presidente  
CPF: 562.034.540-87

---

Luiz Reginaldo Bittencourt  
Contador  
CRC-RS: 47055/O

**ELDORADO SECURITIZADORA S.A**

CNPJ: 40.453.804/0001-60 – NIRE: 43300065952

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

---

	<b>Capital Social</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Reserva de Lucros</b>	<b>Lucros/Prejuízos Acumulados</b>	<b>Totais</b>
<b>SALDOS 30/12/2020</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Capital Subscrito	20.000,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
Integralização Capital Social	-16.900,00	0,00	0,00	0,00	-16.900,00
Constituições de Reservas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prejuízo do Período	0,00	0,00	0,00	-1.400,00	-1.400,00
<b>SALDOS 31/12/2021</b>	<b>3.100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.400,00</b>	<b>1.700,00</b>
<b>SALDOS 30/12/2021</b>	<b>3.100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.400,00</b>	<b>1.700,00</b>
Capital Subscrito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Integralização Capital Social	16.900,00	0,00	0,00	0,00	16.900,00
Reserva Legal	0,00	4.000,00	226.964,57	-230.964,57	0,00
Prejuízo Exercício Anterior	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lucro do Período	0,00	0,00	0,00	249.864,57	249.864,57
Distribuição de Dividendos				-17.500,00	-17.500,00
<b>SALDOS 31/12/2022</b>	<b>20.000,00</b>	<b>4.000,00</b>	<b>226.964,57</b>	<b>0,00</b>	<b>250.964,57</b>

---

Júlio Cesar Lindenmeyer  
Diretor Presidente  
CPF: 562.034.540-87

---

Luiz Reginaldo Bittencourt  
Contador  
CRC-RS: 47055/O

**ELDORADO SECURITIZADORA S.A**

CNPJ: 40.453.804/0001-60 – NIRE: 43300065952

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA**

---

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>249.864,57</b>	<b>- 1.400,00</b>
Lucro Líquido do Exercício	249.864,57	0,00
<b>VARIAÇÕES NOS ATIVOS OPERACIONAIS</b>	<b>(2.251.608,12)</b>	<b>0,00</b>
Duplicatas a Receber	(2.251.608,12)	0,00
<b>VARIAÇÕES NOS PASSIVOS OPERACIONAIS</b>	<b>2.250.166,81</b>	<b>0,00</b>
Fornecedor	8.042,00	0,00
Impostos a Recolher	8.304,20	0,00
Outras Contas a Pagar	2.233.820,61	0,00
<b>DISPONIBILIDADES LIQUIDAS GERADAS PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>248.423,26</b>	<b>- 1.400,00</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>	<b>- 600,00</b>	<b>3.100,00</b>
Integralização de capital	16.900,00	3.100,00
(-) Lucros/ Dividendos Distribuídos	-17.500,00	0,00
<b>DISPONIBILIDADES LIQUIDAS GERADAS PELAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Aumento (Redução) do caixa e equivalentes</b>	<b>247.823,26</b>	<b>1.700,00</b>
<b>Disponibilidades no início do exercício</b>	<b>1.700,00</b>	<b>0,0</b>
<b>Disponibilidades no final do exercício</b>	<b>249.523,26</b>	<b>1.700,00</b>
<b>VARIAÇÃO DISPONIBILIDADES NO PERÍODO</b>	<b>247.823,26</b>	<b>1.700,00</b>

---

Júlio Cesar Lindenmeyer  
Diretor Presidente  
CPF: 562.034.540-87

---

Luiz Reginaldo Bittencourt  
Contador  
CRC-RS: 47055/O

## **ELDORADO SECURITIZADORA S.A**

CNPJ: 40.453.804/0001-60 – NIRE: 43300065952

NOTAS EXPLICATIVAS

---

### **1. CONTEXTO OPERACIONAL**

**Eldorado Securitizadora S.A**, sociedade anônima de capital fechado, constituída em 18 de janeiro de 2021 e com sede na Rua Bento Gonçalves, nº 1731, Sala 91, Bairro Centro, Novo Hamburgo – RS, tendo como objeto social a securitização de ativos empresariais, incluindo aluguéis e recebíveis decorrentes da compra e venda de imóveis, bem como recebíveis tributários ou outros de qualquer natureza.

### **2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos contábeis – CPC e normas contábeis do Conselho Federal de Contabilidade – CFC.

### **3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

As principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas abaixo.

#### **a) Caixa e equivalentes de caixa**

Inclui saldo positivo em conta corrente. Estes valores têm a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins, possuindo liquidez imediata.

#### **b) Clientes**

Compreendem os direitos a receber no curto prazo, originários das operações de aquisição de ativos financeiros empresariais.

#### **c) Debêntures a pagar**

Composta por títulos de dívidas emitidos pela empresa de acordo com o valor nominal de cada série, tendo objetivo de captar recursos para financiar as atividades fins da entidade. As debêntures emitidas são nominativas e não conversíveis em ações. A remuneração dos títulos é de acordo com as condições estabelecidas nas séries emitidas, com juros remuneratórios estabelecidos em 100% à 180% da CDI ao ano. Sendo assim, o saldo final corresponde o valor original, mais provisões dos juros por competência.

#### **d) Apuração do Resultado**

O resultado é apurado em conformidade com o regime contábil de competência e sistema tributário Lucro Presumido.

#### **e) Resultado do Exercício**

Companhia apresentou lucro contábil no exercício, sendo destinado para reserva legal,

**ELDORADO SECURITIZADORA S.A**

CNPJ: 40.453.804/0001-60 – NIRE: 43300065952

NOTAS EXPLICATIVAS

---

dividendos a acionistas, compensação de prejuízos anteriores e reserva de lucros, conforme demonstrado nas mutações do patrimônio.

**4. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

Formado pelo capital social de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), dividido em 20.000 (vintes mil) Ações Ordinárias indivisíveis em relação à sociedade, acrescido das reservas legal e reservas de lucros de R\$ 230.964,57. O valor de cada ação é de R\$ 12,55.

---

Júlio Cesar Lindenmeyer  
Diretor Presidente  
CPF: 562.034.540-87

---

Luiz Reginaldo Bittencourt  
Contador  
CRC/RS 047.055/O